

財團法人臺北市都市更新推動中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區懷生段二小段5-4地號等8筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

第二次公聽會發言要點

壹、時間：民國110年12月3日（星期五）下午4時30分

貳、地點：臺北市政府北區2樓N206會議室

（臺北市信義區市府路1號）

參、主持人：臺北市都市更新處 宋股長旻駿

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：許雅婷

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎(武漢肺炎)疫情防疫，參與會議的人請配合全程配戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由財團法人臺北市都市更新推動中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區懷生段二小段5-4地號等8筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之第二次公辦公聽會，本次會議是由市府依法主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的股長(宋旻駿)，今天邀請專家學者是政大不動產估價師事務所蕭麗敏估價師及臺北市稅捐稽徵處與會。公聽會舉辦的意旨是透過公聽會之舉辦讓住戶瞭解計畫內容並廣納各住戶之意見，住戶所提意見實施者均應於計畫書內載明並妥予回應，後續作為本市都市更新及爭議處理審議會審議參考。如果各位地主想要發言的話請到發言登記處進行登記，會議流程會請實施者做15分鐘的簡報，再請各位地主

表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、主席說明發言原則：

(一) 如有意見表達須完成發言登記，未登記者，其發言不列入會議紀錄內

(二) 原則採統問統達方式，發言輪數為二輪，每人 5 分鐘發言時間

二、所有權人一般○○(吳○○代)(22、22-2 地號土地)書面意見

(現場登記發言)：

爰陳述意見人為臺北市大安區懷生段二小段 5-4 地號等 8 筆土地都市更新案地主之一，以下謹就巨秉不動產估價聯合事務所，於民國 110 年 10 月所提出之第二次公展版之估價報告，與展碁不動產估價師聯合事務所及宏大不動產估價師聯合事務所於 110 年 10 月所提第二次公展版之估價報告內容，陳述意見如下，祈請相關審查人員審酌：

- (一) 爰臺北市大安區懷生段二小段 5-4 地號等 8 筆土地都更案(以下簡稱本都更案)，陳情人於 110 年 12 月 2 日收迄都更中心供之巨秉不動產估價師聯合事務所，民國(以下同)110 年 10 月「不動產估價報告書」第二次公展版(下稱巨秉估價報告書)、宏大不動產估價師聯合事務所 110 年 10 月第二次公展版(下稱宏大估價報告)、及展碁不動產估價師聯合事務所 110 年 10 月第二次公展版估價報告(下稱展碁估價報告)之電子檔，合先敘明。
- (二) 惟查，陳情人於詳閱其內容後，巨秉估價報告書，相較於展碁及宏大之估價報告書，容有部分未盡合理，影響陳述人權益甚巨，詳如下述，盼請相關審查人員細心勾稽相關數據內容之合理性，以維權益。

(三) 以下謹就本案之估價報告結果提出意見，請惠予審酌陳情人之權值是否已得到合理之估價及保障。

1. 查本案權利變換估價，委由三家鑑價公司進行鑑價事宜，分別為展碁不動產估價師聯合事務所（以下簡稱展碁）、宏大不動產聯合估價師事務所（以下簡稱宏大）、巨秉不動產估價師聯合事務所（以下簡稱巨秉），經詳閱前揭三家估價報告書之內容後，陳情人更新前之土地權利價值比例（以下簡稱權值），巨秉之估價結果顯與展碁及宏大有明顯之差異，且未見就此差異有何說明以支持其論述，估價之結果容有恣意之嫌。查本案更新後之價值高達近百億，百分之 0.1 權值差異價值即高達近千萬，百分之 0.01 之權值差異亦有近百萬，祈請相關審查委員惠予詳為審酌估價師於估價過程中之各種估價條件及結論分析是否合理，以維相關地主權益。
2. 經查，陳情人之權利變換價值，前揭三家估價結果，依據 110 年 10 月第二次公展版之內容，分別如下：
 - (1) 宏大：1.2325%（詳見宏大估價報告第 10 頁）。
 - (2) 展碁：1.1611%（詳見展碁估價報告摘要第 12 頁）。
 - (3) 巨秉：1.093139%（詳見巨秉估價報告摘要第 9 頁）
 - (4) 由前揭比例明顯可看出巨秉所分析之權值與宏大及展碁有相當差異，若再行比對本都更案實施者於 107 年 6 月間提供其委由展碁所出具之估價報告，陳情人之權值為 1.2692%（詳參都更中心於 107 年 6 月間所寄發予陳情人之簡報內容第 17 頁，或展碁該次之估價報告第 XI 表四之內容），四份鑑價報告之內容，最高與最低之差異近百分之 0.176061%，若以本更新案更新後之價值高達近百億，陳情人權益之損失恐高達近 2,000 萬。
 - (5) 再詳為分析前揭差異，由三家估價報告在水平及垂直

效用之調整率上，明顯發現巨秉在調整率上，與宏大及展碁有所異常，且相較巨秉其他水平及垂直效用上，僅有一筆店效調整率明顯異常，而三家估價報告，均已考量以 51 號 1 樓及 3 樓分別作為比準戶，亦即已考量住戶與店面權利價值之差異，即除調整率外，已給予店面遠高於住戶之價值，此部份以下謹就三份估價報告內容在水平及垂直效用之調整率上予以說明：

- A. 宏大：由其估價報告第 121 頁可知，51 號 1 樓及 3 樓作為比準戶，其水平及垂直效用調整率視不同之樓層及位置落在 1-2% 之間，並給予邊間店面 2% 的調整率。
- B. 展碁：由展碁之估價報告第 77 頁之內容，亦與宏大相同，依據水平及垂直位置，給予不同的調整率，其調整率亦落在 1-2% 之間，給予邊間商業效益 5% 的調整率。
- C. 巨秉：由巨秉之估價報告書第 96 頁可看出，角間店面單一項目之水平調整率高達 10%，此部分相較於宏大店面商效給予角間 2% 的調整率，差異高達五倍，且依巨秉之估價報告內容，其所列之水平、垂直調整率，除了前述異常調整率 10% 外，其餘水平、垂直調整率，均為 1-2% 間，與宏大及展碁相同，然此單一項目高達 10% 的調整率，未見巨秉有詳細的說明，以昭公信，亦無法讓陳情人信服。
- D. 經查本戶位於巷內，並非忠孝復興交叉口之三角窗店面，陳情人為本案都更建物的原始住戶，自小即居住於此，長達四十餘年。本區塊大部分為住宅區，又因面臨忠孝東路之都更案因長期延宕，且早已拆除房屋並架設圍籬，導致本區塊商業活動相較於 SOGO 忠孝館後方之店面，其店效差異相當大，此區長期並未有

活絡之商業活動，加以東區近年來店家紛紛外移，許多店面長期空屋，為眾所週知之事，估價師此部分對商效極高異常之調整率，若非誤繕，即恐因對該處之生活形態未有清楚之知悉所致，祈請鑒察。

E. 再查，陳情人所持有之建物，座落於 22 及 22-2 地號上，22 地號本屬於商二用地，22-2 地號屬住三，均為第三種商業區，亦可登記為營業使用，並非僅供住宅使用，該估價報告亦未為考量，僅以純住宅評估陳情人所持有之建物，此部分亦請惠予審酌。若僅由登記用途觀之，則本都更案所有之登記用途均為住家用，亦未見巨秉估價報告對此部分有前後一致之考量及說明，即其僅考量一樓及二樓以上有店面與住家之差異，但又未考量二樓以上亦可為商業使用，併此敘明。

3. 再查，由三份估價報告內容亦可看出，陳情人建物座落於 22 及 22-2 地號之更新前土地權利價值比例，亦為巨秉對前揭權值估算最低，且亦未見有詳細之論述，22 及 22-2 地號之更新前土地權利價值比例，110 年 10 月第二次公展版，三份估價報告結果，說明如下：

(1)宏大:18.2821%(詳見宏大估價報告書第 84 頁步驟三)

(2)展碁:17.3711%(詳見展碁估價報告書第 55 頁步驟 2)

(3)巨秉:17.110922%(詳見巨秉估價報告書摘要 9 頁之內容)

(4)由前揭內容可知，巨秉就 22 及 22-2 地號更新前土地權利價值比例，相較於宏大，低於約 1.171178%，若以本都更案權利價值近百億估算，巨秉之估價結果，將使 22 及 22-2 地號土地之地主，更新後之權利價值恐約少了 1 億元以上，22 及 22-2 地號之地主僅有 12 戶，每戶平均損失恐高達上千萬元。

(5)而再詳為審閱巨秉與宏大及展碁估價之差異，巨秉將 8 號及 9-2 號之土地權值比例估值相當高，顯將前揭土地之價值過於高估，影響本都更案實際居住者十二戶之權益甚巨。前揭 8 號及 9-2 地號土地持有者，為臺北市政府及建商，建商僅因養地持有前揭土地，並未實際居住使用，臺北市政府亦未積極使用前揭土地。若以本估價報告之價格日期為 108 年 12 月 10 日(詳見巨秉估價報告第 5 頁)，此時 8 及 9-2 地號土地整平為綠地，在整地前，前揭土地長期荒廢，於本案都更前，曾為停車場使用，未有任何積極之商業行為，反倒 22 及 22-2 地號上之建物，長期有人居住於上，顯見巨秉對本都更案之土地利用情形並非熟悉，於估價時並未一併考量所有狀況。

(6)另就三家估價報告，8 號及 9-2 地號土地權利價值比例，分述如下：

A. 8 地號土地，面積僅有 53.85 坪，更新前之權利價值比例，三家估價結果如下：

a. 宏大：11.4431%(詳見宏大估價報告書第 84 頁步驟三)

b. 展碁：11.5899%(詳見展碁估價報告書第 55 頁)

c. 巨秉：12.203686% (詳見巨秉估價報告書摘要 9 頁之內容)

d. 前揭三家估價結果，巨秉亦將 8 號土地，即從未居住於其上之建商與臺北市政府持有之土地，給予最高之權利價值，容有違反公平正義之嫌，本案因更新後之價值高達近百億，百分之 1 之差距即為近 1 億，請審查委員審查時惠予考量。

B. 9-2 地號土地，面積僅有 12.10 坪，更新前之權利價

值比例，三家估價結果如下：

- a. 宏大：2.6372%(詳見宏大估價報告書第 84 頁步驟三)
 - b. 展碁：2.6045%(詳見展碁估價報告書第 55 頁)
 - c. 巨秉：2.783953%(詳見巨秉估價報告書摘要 9 頁之內容)
 - d. 承上，亦可看出巨秉之估價在僅有 12.10 坪之面積，若與展碁之估價結果相較，差異亦達 0.179453%，以更新後近百億之價值，更新後之價差，亦高達千萬元以上。
- (7)另再比較巨秉、宏大、展碁關於本都更案土地調整率部分，亦可看出，巨秉在各宗土地的調整率上，9-2 地號土地之調整率總計為 134%，22 及 22-1 地號土地為 58%，二者相差 76%(詳參巨秉估價報告第 60 頁)，而宏大估價報告書中，9-2 地號土地調整率最高也僅為 121%，22 及 22-22 地號土地為 59%，二者差異為 62%(詳參宏大估價報告書第 82 頁)，巨秉給予 9-2 地號及 8 地號相對於 22 及 22-1 地號相當高之權值，由宏大及展碁之估價報告可看出其調整率顯不合理，併此敘明。

4. 由前揭說明可知，宏大、巨秉、展碁之三家估價報告，仍有相當差距，然都更案之所以需要三家估價報告之原因，實為了避免單一估價報告，有失客觀或公允，懇請相關審查委員及工作人員，詳為閱讀前揭三家估價報告彼此之合理性，酌予調整合理權值，以維權益，若僅以單一估價報告為據，恐失公允，影響陳述意見人及其他地主權益甚巨，祈請鑒察。
5. 綜上所陳，陳述人之意見，已詳於歷次陳情意見中詳為說明，陳情人並非專業之估價師，惟詳為審閱前揭三份估價報告後，仍可由數據中發現明顯差異，影響陳情人權益甚巨，亦無法

理解巨秉估價結果何以與其他二家有相當落差，影響陳情人權益甚巨。

6. 祈請都市更新審議委員會、臺北市都市更新處、臺北市都市更新推動中心惠予詳閱審酌，給予實際居住於該住之地主合理權值，以維公理。並請儘速推動本案都更時程，儘速審議，以維權益，陳情人亦將尊重審議結果。

三、所有權人—財政部國有財產署北區分署(書面意見承辦代為宣讀)：

(一) 依財政部 110 年 10 月 8 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 8 點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：

1. 屬抵稅土地者，分配權利金。
2. 評估作中央機關辦公廳舍：屬依都更條例第 12 條規定辦理之都市更新案，更新後可分配樓地板面積達 2,000 平方公尺且無涉有償撥用。
3. 函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：屬前款以外可分配房地或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。但個案規劃更新後房地非住宅用途者，免予函詢。
4. 經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：
 - (1) 原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。
 - (2) 其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

(二) 本案採權利變換方式實施，財政部國有財產署經管同小段 22 地號等 2 筆國有(持分)土地，依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更

新事業計畫核定發布實施後，依都更條例規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。

(三) 旨述事業計畫及權利變換計畫案(第二次公展版)，茲提供意見如下：

1. 請貴府責成實施者將上述說明二、三所載國有土地處理方式完整登載於事業計畫書第十二、公有財產之處理方式章節中。
2. 公辦都更專案複審版及第二次公展版修正內容對照表(詳第修-3 頁)所載第二次公展版總樓地板面積誤植為 281895.04 平方公尺(應為 28,185.04 平方公尺)，請實施者修正。
3. 國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文未載明已排除國有土地，請實施者確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並於信託合約內確實載明。
4. 本案國有土地比例 2.03%，國市有地合計比例為 69.15%，因公有地參與都市更新對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請貴府責成實施者考量公有土地權值比例酌予調降相關管理費，以維全體參與者權益。
5. 自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。
6. 另計畫書附錄九、住戶管理規約第 17 條第 2 項第 1 款第 3 目所載，為有效管理服務以及如期繳納公共水電費用等起見，每戶應依出資者通知預繳 6 個月管理費一節，考量實施者業依公寓大廈管理條例相關規定提列公寓大廈公共基金以支應先期費用，建請修正為每戶應於「交屋日」後預繳 6 個月管理費。
7. 實施者自房屋交付之日起，保固建築物結構體 15 年、防水保固 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供保

固書，確實保證交屋後維修服務。

(四)另本署經管同小段 22、22-2 地號 2 筆國有（持分）土地業於 109 年 7 月 28 日掛件受理私人之申購案，本分署刻依相關規定審辦中，併予說明。

四、規劃單位—財團法人都市更新研究發展基金會(蔡汝玫主任規劃師)

關於國產署的相關意見後續再做回應，如果是誤植誤算部分會一併修改，公有地分配原則的部分也會納入報告書內。

五、估價單位—巨秉不動產估價師聯合事務所(李方正副所長)：

回應所有權人提到關於 22、22-2 地號的估價權值問題，因為三家估價師在估價上的看法不同，且關於調整率問題如果針對 A 地主調整則其他地主亦會有所影響，我們以取得最為公平之估價為原則，最終估價結果仍以審議會上經委員意見審議通過為準。

六、學者專家—蕭委員麗敏：

1. 有關所有權人所提估價權值問題，各家估價單位針對估價上的看法不同，權值調整率若於合理的範圍內皆是可以被接受的，最終皆會以對整體地主最有利之專業估價者為領銜估價，後續於審議會上亦針對各家估價是否符合通案原則、報告書前後之一致性做審核。
2. 有關捷運出入口暨連通道部分，目前由出資人負擔 10 年捷運連通權利金，期滿則由本案商辦使用單位負擔，建議應於管理規約載明清楚負擔方式，避免未來爭議。

柒、會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫及權利變換計畫內參考。另於都市更新審查過程中，如各位民眾還有其他意見，仍可採書面的方式向本市都市更新處表達，

更新處將函請實施者做回覆，並做審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。

本案公辦公聽會紀錄將於會後上網公告，請至本市都市更新處網站 <https://uro.gov.taipei> 查詢。

捌、散會（下午 4 時 57 分）